

СТО НСЗ 01-2024

СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ

Руководящий документ

**СОСТАВЛЕНИЕ СХЕМЫ
РАСПОЛОЖЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
НА КАДАСТРОВОМ ПЛАНЕ
ТЕРРИТОРИИ**

**Межрегиональная общественная организация
«Национальный союз землепользователей»**

Экз. № 1

Рекомендовано и утверждено к рассылке
Протоколом № 2 от 29.03.2024 г. собрания Совета
МОО «Национальный союз землепользователей»

СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ

Руководящий документ СОСТАВЛЕНИЕ СХЕМЫ РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КАДАСТРОВОМ ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ

СТО НСЗ 01-2024

Содержание

Предисловие	3
1. Область применения	3
2. Нормативные ссылки	4
3. Термины, определения и сокращения	4
4. Состав работ	5
5. Оказание технической помощи заинтересованным лицам в самостоятельном изготовлении Схемы	5
6. Сбор исходных документов и материалов	6
7. Составление плановой основы	8
8. Проектирование границ	10
9. Обоснование границ	12
10. Согласование границ образуемых земельных участков	15
11. Исправление реестровых ошибок и земельных правонарушений	16
12. Заключительные положения	17

Предисловие

1. Настоящий стандарт разработан авторским коллективом в составе:

С. И. Ивасюк, эксперт межрегиональной общественной организации «Национальный союз землепользователей»;

И. С. Демчук, индивидуальный предприниматель;

А. А. Модин, генеральный директор ООО “Землемер”.

2. Настоящий стандарт входит в состав руководящих документов, регламентирующих организацию землепользования в ходе проектных и изыскательских работ.

3. В настоящем стандарте определены: исходные документы, порядок проведение инженерных изысканий, установления границ образуемых земельных участков, согласования и оформления результатов работы, необходимые для составления Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (далее по тексту - Схема).

4. Установленный настоящим Стандартом порядок составления Схемы обеспечивает установление границ земельного участка, соответствующих градостроительным нормам и ограничениям, землеустроительным требованиям.

5. Настоящий стандарт соответствует требованиям установленным ГОСТ Р 1.4-2004. Стандарты организаций.

1. Область применения

1.1. Настоящий стандарт предназначен для использования органами местного самоуправления, организациями всех форм собственности, индивидуальными предпринимателями, землепользователями, выполняющими подготовку Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

1.2. Органы местного самоуправления могут использовать настоящий стандарт в качестве основы для составления административного регламента, регулирующего составление Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории с учетом региональных и местных особенностей.

1.3. Организации и индивидуальные предприниматели, могут на основе настоящего стандарта составлять собственные стандарты организации.

1.4. Землепользователи могут применять настоящий стандарт для самостоятельного изготовления Схемы с использованием официального сайта, а также при подготовке технического задания исполнителю на составление Схемы.

2. Нормативные ссылки

В настоящем стандарте использованы ссылки на следующие стандарты и своды правил:

ГОСТ Р 1.4-2004. Национальный стандарт Российской Федерации. Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты организаций. Общие положения.

ГОСТ 22268-76. Государственный стандарт Союза ССР. Геодезия. Термины и определения.

СП 317.1325800.2017. Свод правил. Инженерно-геодезические изыскания для строительства. Общие правила производства работ.

3. Термины, определения и сокращения

3.1. **топографическая съемка** - комплекс работ, выполняемых с целью получения геометрически точной топографической информации.

3.2. **ситуационный план территории** - схематическое изображение взаимного расположения объектов, необходимых для решения задачи проектирования границ, выполненная с привязкой к кадастровому плану территории.

3.3. **исходные документы** - градостроительные, правоустанавливающие документы, сведения Единого государственного реестра недвижимости, плановые и картографические материалы, используемые для составления Схемы.

3.4. **элементы планировки** - улицы, автодороги, внутриквартальные проезды, границы водных объектов, зеленых насаждений.

3.5. **пространственные объекты** - природные объекты, искусственные и иные объекты (в том числе здания, сооружения), местополо-

жение которых может быть определено;

3.6. геометрическая точность плана - степень истинности местоположения, размеров, плановых очертаний и высотного положения объектов карты, оцениваемая величинами абсолютных и относительных погрешностей.

3.7. достоверность плана - правильность сведений, даваемых планом на определенную дату.

4. Состав работ

Состав работ устанавливается заданием заказчика, согласованным исполнителем работ. В зависимости от условий и целей составления Схемы, возможно выполнение следующих видов работ:

- оказание технической помощи заинтересованным лицам в самостоятельном изготовлении Схемы с использованием официального сайта, технологических и программных средств;
- сбор исходных документов и материалов, необходимых для составления Схемы;
- составление плановой основы;
- проектирование границ образуемых земельных участков;
- обоснование границ образуемых земельных участков;
- согласование границ образуемых земельных участков.

5. Оказание технической помощи заинтересованным лицам в самостоятельном изготовлении Схемы

5.1. Техническая помощь заинтересованным лицам в самостоятельном изготовлении Схемы с использованием официального сайта, технологических и программных средств оказывается с целью самостоятельного получения заказчиком экземпляра Схемы, предоставляемой гражданином или юридическим лицом в орган местного самоуправления с заявлением о предварительном согласовании предоставлении земельного участка, в случаях образования земельного участка путем перераспределения с земельными участками или землями в муниципальной собственности.

5.2. Помощь заинтересованным лицам в самостоятельном изготов-

лении Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории оказывается специалистами в условиях, когда все необходимые сведения для проектирования границ земельных участков содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее по тексту – ЕГРН). Помощь оказывается в случаях, когда законодательство допускает самостоятельное изготовление Схемы.

6. Сбор исходных документов и материалов

6.1. Работа по сбору исходных документов и материалов, необходимых для составления Схемы прodelывается с целью получения имеющихся в фондах, архивах, информационных системах сведений о территории, необходимых для проектирования границ образуемых земельных участков.

6.2. Сбор исходных документов и материалов, необходимых для составления Схемы проводится в случае, если сведения, включенные в ЕГРН не позволяют составить проект границ земельных участков в соответствии с требованиями, предъявляемыми законодательством к образуемым земельным участкам.

6.3. Для составления Схемы используют:

- утвержденные документы территориального планирования;
- правила землепользования и застройки;
- сведения об особо охраняемых природных территориях;
- сведения о зонах с особыми условиями использования территории;
- сведения о границах лесных участков;
- сведения о границах населенных пунктов;
- сведения о прохождении красных линий, отделяющих земли общего пользования;
- описание границ земельных участков, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости;
- землеустроительную документацию, хранящуюся в государственном фонде землеустроительной документации;
- сведения о зданиях и сооружениях, размещение которых пред-

усмотрено государственными и региональными инвестиционными программами;

– сведения о публичных сервитутах.

6.4. Сведения о границах территориальных зон, об особо охраняемых природных территориях, о зонах с особыми условиями использования территории, о прохождении красных линий, о границах земельных участков, об установленных публичных сервитутах, запрашивают и получают из Единого государственного реестра недвижимости и региональной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

6.5. Сведения, которые не были в установленные законом сроки направлены для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия, запрашиваются в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в обязанность которых входит подготовка таких сведений.

6.6. Имеющиеся плановые и картографические материалы запрашивают и получают:

- в федеральном фонде пространственных данных;
- в фонде пространственных данных субъекта федерации;
- в ведомственных фондах пространственных данных: Роскадастре, Рослесинфорге;
- в управлении архитектуры и градостроительства местного органа власти.

6.7. Сведения о границах ранее учтенных земельных участков запрашивают и получают в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.

6.8. Сведения о зданиях и сооружениях, размещение которых предусмотрено государственными и региональными инвестиционными программами получают из официальных сайтов правительства и законодательных собраний субъектов федерации.

6.9. В пояснительной записке указывают:

- перечень направленных запросов для получения исходных документов;

- перечень полученных исходных документов;
- перечень сообщений об отсутствии запрошенных документов.

7. Составление плановой основы

7.1. Плановая основа составляется с целью получения актуальных сведений о существующих и строящихся зданиях и сооружениях, об ограждениях смежных земельных участков, об элементах планировки, необходимых для проектирования границ образуемых земельных участков.

7.2. Плановая основа составляется в случае, если в границах образуемого земельного участка и по периметру границ размещаются пространственные объекты, местоположение которых необходимо учитывать при проектировании границ.

7.3. Для получения плановой основы, используют имеющиеся плановые материалы: топографические планы, аэро- и космоснимки, ортофотопланы в графической или цифровой форме, картографическую основу Единого государственного реестра недвижимости.

7.4. Для получения имеющихся плановых материалов обращаются в следующие организации:

- в федеральный фонд пространственных данных;
- в фонд пространственных данных субъекта федерации;
- в ведомственные фонды пространственных данных: Роскадастр, Рослесинфорг;
- в орган местного самоуправления или его архитектурно-градостроительное подразделение.

7.5. Плановая основа создается в государственной системе координат, используемой для ведения кадастра недвижимости.

7.6. При необходимости проводят интерпретацию полученных плановых материалов: пересчет координат в систему координат, принятую для ведения государственного кадастра недвижимости; оцифровку графических материалов; трансформацию сканированного изображения графических материалов и другие необходимые действия.

7.7. Преобразование плановых, картографических материалов и

каталогов координат из исходной системы координат в результирующую систему координат, в которой выполняют проектирование, проводят по полученным параметрам систем координат, а при отсутствии параметров систем координат – по методу Гельмерта, с использованием опорных и контрольных точек. Опорные точки используют для трансформации исходного материала. Контрольные точки используют для контроля выполненной трансформации.

7.8. Полученную плановую основу материал сравнивают с ситуацией на местности. При необходимости корректируют имеющийся плановый материал доступными способами: перпендикуляров; полярным; угловых засечек; линейных засечек; створов.

7.9. На плановой основе показывают элементы ситуации, соответствующие текущему состоянию и необходимые для проектирования границ образуемых земельных участков:

- здания и сооружения строящиеся, разрушенные и полуразрушенные;
- ограждения;
- прилегающие автомобильные дороги, улицы и проезды;
- береговые линии водных объектов;
- границы зеленых насаждений.

При необходимости перечень объектов, отображаемых на плановой основе может быть дополнен.

7.10. Топографическую съемку территории выполняют с целью выявления реестровых ошибок в местоположении границ смежных земельных участков, точного проектирования границ с учетом ситуации на местности, проектирования размещения зданий на образуемом земельном участке и с иными целями, установленными заказчиком.

7.11. Топографическую съемку территории выполняют в случае недостаточности плановых материалов, размещенных в государственных, региональных и местных фондах и информационных системах.

Достаточность плановых материалов определяется лицом, принимающим решение о подготовке Схемы. Ответственность за полноту задания на выполнения работ, необходимых для составления Схе-

мы, возлагается на заказчика работ.

7.12. Топографическую съемку проводят в соответствии с требованиями технических регламентов. При выполнении топографической съемки составляют отчет о производстве инженерно-геодезических изысканий.

7.13. При необходимости, для выполнения инженерно-геодезических изысканий, получают разрешение в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 27.11.2014 № 1244 "Об утверждении Правил выдачи разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности".

8. Проектирование границ

8.1. Границы проектируют с целью образования земельного участка, соответствующего требованиям и ограничениям, установленным земельным, градостроительным, лесным и водным законодательством .

8.2. Проектирование границ является обязательным этапом работ при составлении Схемы.

8.3. Проектирование границ образуемых земельных участков выполняют с учетом требований к образуемым земельным участкам, установленных земельным, лесным и водным законодательством, градостроительными нормами и ограничениями, нормативными актами, устанавливающие предельные размеры земельных участков.

8.4. Границы образуемых земельных участков проектируют с учетом сведений полученных из исходных документов:

- прохождения красных линий, отделяющие территории общего пользования, установленных проектом планировки;
- границ особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, лесных участков, территорий объектов культурного наследия;
- границ земельных участков по сведениям кадастра недвижимости;

- ранее установленных границ земельных участков по результатам межевания, проведенного до 1 марта 2008 года;
- местоположения береговой линии водных объектов по сведениям кадастра недвижимости, а при отсутствии таких сведений – по её фактическому положению на момент проведения работ по образованию земельных участков;
- фактического местоположения контуров зданий и сооружений;
- фактического местоположения ограждений;
- сведений о зданиях и сооружениях, размещение которых предусмотрено государственными и региональными инвестиционными программами.
- местоположения границ земельных участков, установленных утвержденным проектом межевания;
- местоположения границ земельных участков, установленное проектом планировки и застройки садового или дачного объединения граждан;
- сервитутов, сведения о границах которых внесены в кадастр недвижимости.

8.5. Образуемый земельный участок не должен занимать земли общего пользования, местоположение которых определено красными линиями, установленными проектом планировки.

8.6. Площадь и конфигурация границ образуемого земельного участка должна позволять использование земельного участка в соответствии с разрешенным использованием и с учетом установленных ограничений.

8.7. Не допускается: изломанность образуемых границ, не обусловлена ситуацией на местности; вкрапливание образуемых земельных участков в границы существующих земельных участков; образование свободных территории между образуемыми и существующими, если это не обусловлено ситуацией на местности.

8.8. Для образуемых земельных участков предусматривают доступ к земельным участкам и землям общего пользования.

8.9. При отсутствии непосредственного доступа к землям или земельным участкам общего доступа, одновременно с установлени-

ем границ образуемого земельного участка, предлагается сервитут для проезда или прохода от земельных участков или территорий общего пользования.

8.10. Если местоположение земельных участков или земель общего пользования не установлено, предусматривают доступ к неразграниченным землям в государственной собственности, где возможно образование земельных участков или территорий общего пользования.

8.11. Определенные при проектировании границ условия доступа к земельным участкам и территориям общего доступа, описывают в пояснительной записке и показывают на ситуационном плане.

8.12. В необходимых случаях изготавливают информативный ситуационный план и готовится пояснительная записка с описанием условий использования размещаемого на земельном участке объекта и полученных сведений об условиях использования земель, учета землеустроительных градостроительных требований и ограничений, соблюдение требований земельного и лесного законодательства.

8.13. Для эксплуатации бесхозных или принадлежащих иным лицам зданий и сооружений, сохраняемых на образуемых земельных участках, устанавливаются границы публичного сервитута или границы для заключения договора с собственником образуемого земельного участка в соответствии с требованиями статьи 287.3 Гражданского кодекса РФ. Сведения о границах, устанавливаемых для обслуживания сохраняемых зданий и строений, приводятся в пояснительной записке.

9. Обоснование границ

9.1 Обоснование границ образуемых земельных участков проводится с целью предоставления информации лицам, согласовывающим и утверждающим Схему, об установленных ограничениях в использовании земель и ситуации на местности.

9.2. Обоснование образования границ проводится в случае выявления несоответствия ситуации на местности сведениям, указанным в исходных документах, в случае выявления реестровых ошибок в

описании местоположения границ смежных земельных участков и контуров зданий и сооружений и в других необходимых случаях.

9.3. Обоснование образования границ приводится в пояснительной записке и, в необходимых случаях, на ситуационном плане. Дополнительно, по решению исполнителя работ, к пояснительной записке прилагаются материалы, которые служат обоснованием проектируемых границ.

9.4. В пояснительной записке приводят описание характеристик образуемого земельного участка, которые требуется указать в решении об утверждении Схемы:

- описание и площадь образуемых земельных участков;
- кадастровый номер квартала (кварталов), в котором образуются земельные участки;
- кадастровый номер или кадастровые номера земельных участков, из которых образуется земельный участок;
- наименование муниципального образования, в ведении которого находятся земли, на которых образуется земельный участок;
- способ образования земельного участка,
- условия доступа от образуемого земельного участка к землям общего пользования, местоположение которых установлено проектом планировки или проектом межевания территории;
- категория земель, к которой относятся образуемые земельные участки;
- правовой статус земель, на которых образуются земельные участки;
- наименование территориальной зоны, в границах которой образуются земельные участки или вид разрешенного использования образуемого земельного участка;
- предельные размеры земельных участков, на которые действия градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются;
- соответствие образуемых земельных участков требованиям земельного, градостроительного, лесного и водного законодатель-

- ства, предъявляемым к образуемым земельным участкам;;
- сохраняемые в отношении образуемых земельных участков ранее установленные обременения (ограничения);
- соответствие образуемого земельного участка положению об особо охраняемой природной территории;
- сведения о проекте межевания на территорию, в границах которой образуется земельный участок;
- заключение о возможности использования образуемого земельного участка в соответствии с разрешенным использованием.

9.5. К пояснительной записке, по усмотрению исполнителя работ, могут быть приложены копии документов, которые обосновывают образуемые границы и характеристики образуемых земельных участков:

- фрагменты документов территориального планирования;
- фрагменты землеустроительной документации;
- фрагменты материалов лесоустройства;
- документы приватизации сельскохозяйственных земель и другие необходимые материалы.

9.6. Ситуационный план составляют, если сведений, указанных на кадастровом плане территории, недостаточно для проектирования границ образуемых земельных участков.

9.7. На ситуационном плане показывают:

- границы образуемых земельных участков;
- границы существующих земельных участков по сведениям ЕГРН;
- здания, сооружения;
- ограждения;
- элементы планировочной структуры: улицы, дороги, проезды; береговые линии водных объектов; лесные насаждения.

9.8. Категория земель, к которой относится образуемый земельный участок, устанавливается на основе сведений о границах населенных пунктов, земель лесного фонда, береговой линии объектов водного фонда, границах приватизированных сельскохозяйственных предприятий и других сведений.

9.9. Земельные участки на землях лесного фонда образуются на основании проектной документации лесных участков.

9.10. Образование земельных участков, в границы которых попадают водные объекты, осуществляется с учетом требований Водного кодекса Российской Федерации.

9.11. Правовой статус земель, из которых образуется земельный участок, определяется по дополнительному требованию заказчика работ.

9.12. Правовой статус земель может быть следующего вида:

- земли, государственная собственность на которые установлена законом: земли лесного и водного фонда;
- земли, государственная собственность на которые не разграничена: земли, которые не приватизированы и не предоставлены физическим или юридическим лицам;
- земли фонда перераспределения, сформированные за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по основаниям, установленным федеральными законами;
- земли, предоставленные без установления границ.

9.13. Правовой статус земель устанавливается на основании следующих документов:

- по материалам приватизации земель сельскохозяйственных предприятий, хранящихся в архивах местных органов власти;
- по проектам перераспределения сельскохозяйственных земель, хранящихся в государственном фонде землеустроительной документации;
- по землеустроительной документации, хранящийся в государственном фонде землеустроительной документации;
- по материалам лесоустройства;
- по сведениям государственного водного реестра и.

10. Согласование границ образуемых земельных участков

10.1. Согласование границ образуемых земельных участков проводится с целью выявления условий использования образуемых земельных участков.

10.2. Согласование границ образуемых земельных участков проводится в случае отсутствия сведений об условиях использования земель в исходных документах.

10.3. При образовании земельного участка на территории, на которой отсутствуют утвержденные документы по планировке и правила землепользования и застройки, в пояснительной записке приводят перечень организаций, заключение которых необходимо получить. Перечень может включать необходимые согласования со следующими службами и организациями:

- природоохранную службу;
- службу санитарно-эпидемиологического надзора;
- службу водного хозяйства;
- организацию по использованию недр;
- владельцев инженерных коммуникаций;
- органа по охране культурного наследия;
- службы, контролирующей неблагоприятные природные условия: оползни, лавины и другие.

11. Исправление реестровых ошибок и земельных правонарушений

11.1. Выявленное при составлении Схемы несоответствие фактических границ земельных участков и контуров зданий их описанию в кадастре недвижимости свидетельствует о реестровой ошибке либо о признаках земельных правонарушений.

11.2. Выявленные реестровые ошибки и земельные правонарушения показывают на ситуационном плане, в котором сравнивают пространственные данные о фактических границах и контурах зданий и сооружений и описание границ и контуров зданий по сведениям кадастра недвижимости.

11.3. Ситуационный план, составленный для обоснования реестровых ошибок, сопровождается пояснительной запиской, описывающей характер выявленных реестровых ошибок, признаки земельных правонарушений и их количественные характеристики - площадь несоответствия, линейную величину несоответствия.

11.4. Материалы обоснования направляются лицом, заинтересованным в исправлении ошибок и нарушений в органы государственного или муниципального земельного надзора для принятия мер реагирования в соответствии с законодательством.

11.5. Квалификацию выявленных несоответствий ситуации на местности и описания границ и контуров зданий и сооружений в кадастре недвижимости как реестровых ошибок или земельных правонарушений, проводит государственный орган регистрации прав.

11.6. Реестровые ошибки в сведениях кадастра недвижимости устраняются органом регистрации прав в установленном законом порядке.

11.7. Нарушения земельного законодательства устраняются путем признания прав на самовольно используемые земли и возведенные здания и сооружения в установленном законом порядке либо путем освобождения самовольно используемых земель и сноса самовольно возведенных зданий, сооружений и ограждений.

11.8. Ситуация на местности после устранения нарушений земельного и градостроительного законодательства фиксируется на плановой основе, используемой для составления Схемы расположения земельного участка.

11.9. Исправленные в результате устранения реестровых ошибок сведения кадастра недвижимости используют для составления Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

12. Заключительные положения

12.1. Форма Схемы определяется нормативными документами и имеет особенности, принятые в субъектах РФ и отдельных муниципальных образованиях.

12.2. При выполнении кадастровых работ на основании утвержденной Схемы, границы земельного участка, описанные в Схеме, переносят в натуру и закрепляют на местности. Координаты закрепленных на местности точек определяют методами, установленными для проведения кадастровых работ.

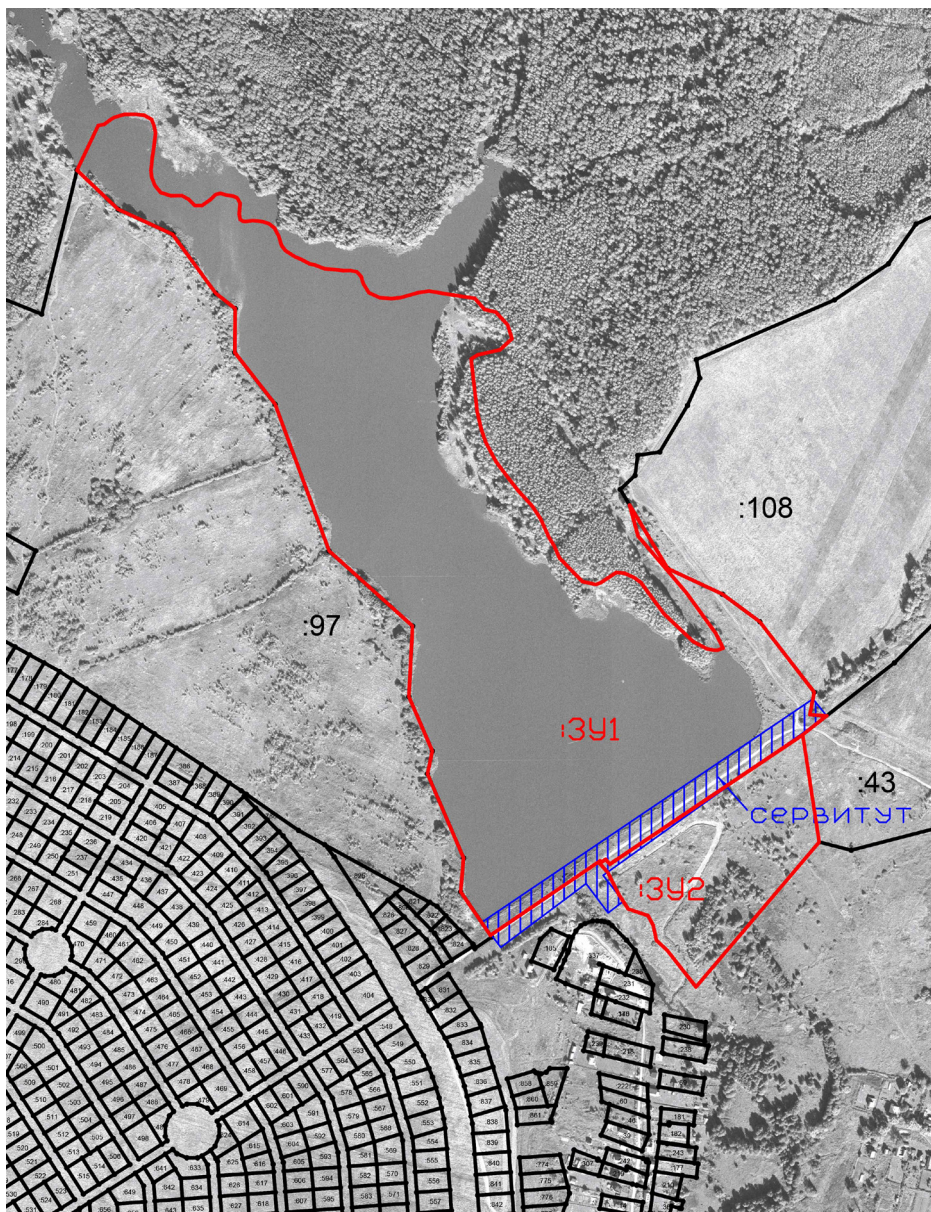


Рисунок 1 - пример ситуационного плана с использованием фотоплана.

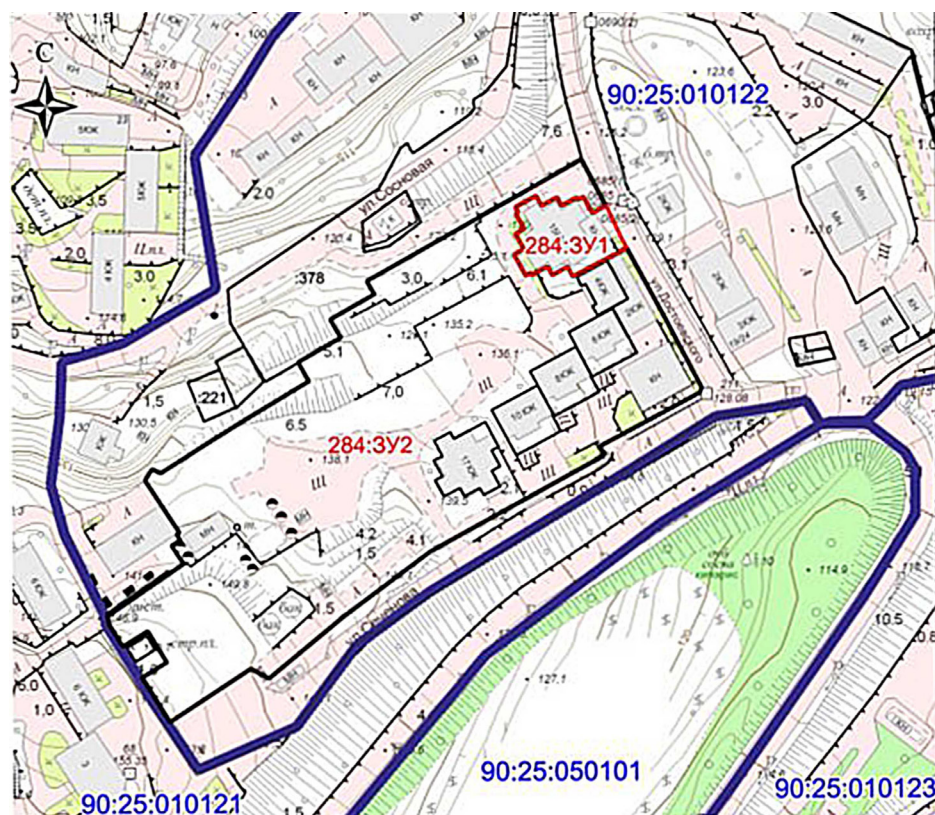


Рисунок 2 - пример ситуационного плана -с использованием топографического плана.



Рисунок 3 - пример ситуационного плана с использованием космических снимков.

—

Межрегиональная общественная организация
«Национальный союз землепользователей»

Тел.: +7 (915) 071-49-46

Электронный почтовый адрес: info@nsz.su

Сайт: <https://nsz.su/>

Стандарт предназначен для использования органами местного самоуправления, организациями всех форм собственности, индивидуальными предпринимателями, землепользователями, выполняющими подготовку Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории

Настоящий стандарт входит в состав руководящих документов, регламентирующих организацию землепользования в ходе проектных и изыскательских работ.

В настоящем стандарте определены: исходные документы, порядок проведения инженерных изысканий, установления границ образуемых земельных участков, согласования и оформления результатов работы, необходимые для составления Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Установленный настоящим Стандартом порядок составления Схемы обеспечивает установление границ земельного участка, соответствующих градостроительным нормам и ограничениям, землеустроительным требованиям.